

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 12-i ülésére

#### Tárgy: Üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése (1 db)

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Vay Ádám utca 3. földszint 3. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 34766/0/A/3 hrsz-ú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 468/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló műhely helyiség.

A helyiség birtokbavételére 2009. november 12-én került sor, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. szeptember 23. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] a vételárra vonatkozó ajánlata 5.000.000,- Ft.

A helyiség a Népszínház negyed elnevezésű városrészben helyezkedik el, a Vay Ádám utcában, a Népszínház utca és a II. János Pál pápa tér között. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel metróval és a környéken közlekedő autóbusszal, villamossal érhető el. Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik, bejárata fa szerkezetű, amelyegy egy vasrács véd. Ablakai gerébtokos fa szerkezetűek. Az ingatlanban műhely, tároló és W.C. helyiségek találhatóak. Az ingatlan fűtését gázcirkó kazán végzi, hőleadók hiányoznak. A melegvizet elektromos fali vízmelegítő szolgáltatja. A padozat járólapos, a falak vakoltak, csempézettek. Szinte az egész helyiség álmennyezettel ellátott, felette penészes falrészek láthatóak. A helyiség bejárata és ablakai az utca felé néznek, benapozottságuk közepes. A belmagasság 2,7 m, az álmennyezet nélküli részen 3,45 méter belmagasságú. A padló és falburkolatok, gépészeti hálózatok közepes állapotúak, átvizsgálásuk indokolt. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2012. július 2. napján, majd aktualizálásra került 2015. szeptember 30-án. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **5.000.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 139.000,- Ft/m<sup>2</sup>), került megállapításra, és a független szakértő által 2015. szeptember 30. napján jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **5.000.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 20.592,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 21 albetétből álló társasházban 4 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.726/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 2009. novemberben történt birtokbavételét követően bérbevétele nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találunk gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) szerint a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegben kerülhet értékesítésre a helyiség.

Javasoljuk a Budapest VIII., Vay Ádám utca 3. földszint 3. szám alatti, 34766/0/A/3 hrsz-ú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló műhely versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] részére 5.000.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

## **II. A betérjesztés indoka:**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása:**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség kötelezettség megfizetése mellett.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

## **IV. Jogszabályi környezet:**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiségek vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján elidegenített üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

## **Határozati javaslat**

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Vay Ádám utca 3. földszint 3. szám alatti, földszinti 34766/0/A/3 helyrajzi számú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú műhely helyiség 5.000.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. október 12.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. november 30.

- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget a 34766/0/A/1-36442/0/A/21 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai részére kell felajánlani megvételre.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. november 30.

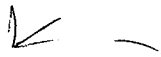
- 4.) amennyiben tulajdonosok sem élnek az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. november 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. október 5.

  
Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

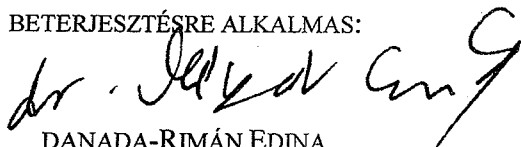
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



**GRIFON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vay Ádám utca 3. fszt. 3. (Hrsz.: 34766/A/3)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Vay Ádám utca 3. fszt. 3. sz. (hrsz.:34766/A/3) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség (műhely) forgalmi értékéről



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 52343902

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2012. július 2.**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Vay Ádám utca 3. fszt. 3.  
Hrsz. : 34766/A/3

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség (műhely)  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszinti (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, gáz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 36 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,7 – 3,45 m  
Eszmei hányad : 468/10.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Elszámolható, bérlő általi értéknövelő beruházás : 0,-Ft  
Társasház telkének területe : 452 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2012. június 25.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 139.000,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke : 5.000.000,- Ft**  
*azaz Ötmillió forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.700.000,- Ft  
*azaz Egymillió-hétszázézer forint*

Budapest, 2012. július 2.

Készítette:

.....  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 52343902

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Vay Ádám utca 3. fszt. 3. szám alatti, 34766/A/3 hrsz-ú ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2012. június 25.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2012. június 18.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- alaprajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

|                 |  |
|-----------------|--|
| Település       | : Budapest VIII. ker.                            |
| Besorolás       | : belterület                                     |
| Cím             | : Vay Ádám utca 3. fszt. 3.                      |
| Helyrajzi szám  | : 34766/A/3                                      |
| Megnevezése     | : műhely   |
| Terület         | : 36 m <sup>2</sup>                              |
| Tulajdonos (ok) | : Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek      | : -  |
| Terhek          | : -  |

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, az Vay Ádám utcában található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is összközműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Népszínház utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

|                      |   |
|----------------------|---|
| Építés ideje         | : 1920-as évek                              |
| Ingatlan típusa      | : társasház                                 |
| Építési mód          | : hagyományos, tégl                         |
| alapozás             | : sávalap, állapota nem ismert              |
| szigetelés           | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet       | : tégl szerkezet, közepes állapotú          |
| födém szerkezet      | : acélgerendás, közepes állapotú            |
| falazat              | : tégl szerkezet, közepes állapotú          |
| tetőszerkezet        | : nyeregtető, állapota nem ismert           |
| héjazat              | : cserépfedés, állapota nem ismert          |
| külső felületképzés: | köporos vakolat, közepes állapotú           |

#### Értékelt ingatlan

|                      |   |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók    | : fa ajtó, és ablak közepes állapotban                |
| belső nyílászárók    | : fa ajtók, közepes állapotban                        |
| padozat, burkolat    | : kerámia járólappal, közepes állapotban              |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotban |
| gépészet, hőleadók:  | gázcirkó kazán, elektromos vízmelegítő                |

Az értékelt üzlethelyiséget magában foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a Vay Ádám utca felől közelíthető meg. Bejárata faszerkezetű, melyet egy vasrács véd. Ablakai gerébtokos fa szerkezetűek. Az ingatlanban műhely, tároló és WC helyiségek kialakítottak. Az ingatlan fűtését gázcirkó kazán végzi, de hőleadókat nem láttunk. A melegvizet elektromos fali vízmelegítő szolgáltatja.

A padozat járólapos, a falak vakoltak, csempézettek. Szinte az egész terület álmennyezettel ellátott, felette penészes falrészek voltak láthatóak. Az üzlethelyiség bejárata és ablaka az utca felé néz, a benapozottság közepes. Az ingatlan 2,7, az álmennyezet nélküli részen pedig 3,45 méter belmagasságú. A padló és falburkolatok, gépészeti hálózatok közepes állapotúak, de átvizsgálásuk indokolt. Ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása műhely, utcafronti elhelyezkedéséből adódóan bármilyen funkciójú üzletként jól használható. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az üzlethelyiség hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

| Helyiség-megnevezés  | helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup> | redukált/nettó terület aránya % | helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup> |
|--|---|---------------------------------|--|
| <i>Ingatlan helyiségei</i>   |   |                                 |  |
| Műhely (üzlet)   | 32,10   | 100%                            | 32,10  |
| Tároló, teakonyha  | 2,88  | 100%                            | 2,88   |
| WC   | 1,19  | 100%                            | 1,19   |
| <b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b> | <b>36,17</b>                                  | <b>100%</b>                     | <b>36,17</b>                                     |
| <b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>                    | <b>36,00</b>                                  |                                 | <b>36,00</b>                                     |

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 36,0 m<sup>2</sup>.

## 4. Érték meghatározás

### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.



| Megnevezés  | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői |                      |                      |                      |                      |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   |                                   | 1                               | 2                    | 3                    | 4                    | 5                    |
| Az ingatlan funkciója                                     | Üzlet/Műhely                      | Üzlet                           | Üzlet                | Üzlet                | Üzlet                | Üzlet                |
| Település   | Bp., VIII. ker.                   | Bp., VIII. ker.                 | Bp., VIII. ker.      | Bp., VIII. ker.      | Bp., VIII. ker.      | Bp., VIII. ker.      |
| Utca, házszám   | Vay Ádám utca                     | Béerkocsis utca                 | Üllői út             | Tömő utca            | Mátyás tér           | Béerkocsis utca      |
| Épületen belüli elhelyezkedés                             | földszint                         | földszint                       | földszint            | földszint            | földszint            | földszint            |
| Ingatlan hasznos összterülete                             | 36                                | 30                              | 34                   | 24                   | 42                   | 31                   |
| Komfortfokozata   | Komfortos                         | komfortos                       | komfortos            | komfortos            | komfortos            | komfortos            |
| Építés éve  | 1920                              | 1925                            | 1920                 | 1920                 | 1920                 | 1920                 |
| Szerkezet, állapot  | Tégla, közepes                    | tégla, közepes áll.             | tégla, jó áll.       | tégla, közepes áll.  | tégla, jó áll.       | tégla, közepes áll.  |
| Eladási ár Ft-ban   |                                   | 4 500 000                       | 6 600 000            | 3 400 000            | 8 100 000            | 4 400 000            |
| Eladás ideje  |                                   | 2011                            | 2011                 | 2011                 | 2011                 | 2011                 |
| Összehasonlító adat forrása                               |                                   | Adatbázis                       | Adatbázis            | Adatbázis            | Adatbázis            | Adatbázis            |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )                 |                                   | 150 000                         | 194 118              | 141 667              | 192 857              | 141 935              |
| Korrekciós tényezők                                       |                                   | Százalékos korrekció            | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1)   |                                   | hasonló 0%                      | jobb -5%             | hasonló 0%           | jobb -10%            | hasonló 0%           |
| ingatlan mérete (2)                                       |                                   | hasonló 0%                      | hasonló 0%           | hasonló 0%           | hasonló 0%           | hasonló 0%           |
| használhatóság (3)  |                                   | hasonló 0%                      | hasonló 0%           | hasonló 0%           | hasonló 0%           | hasonló 0%           |
| közművek, komfortosság (4)                                |                                   | azonos 0%                       | azonos 0%            | azonos 0%            | azonos 0%            | azonos 0%            |
| műszaki állapot (5)                                       |                                   | hasonló 0%                      | jobb -15%            | hasonló 0%           | jobb -15%            | hasonló 0%           |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)                |                                   | hasonló 0%                      | hasonló 0%           | hasonló 0%           | hasonló 0%           | hasonló 0%           |
| A piaci korrekció mértéke összesen                        |                                   | 0%                              | -20%                 | 0%                   | -25%                 | 0%                   |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )      |                                   | 150 000                         | 155 294              | 141 667              | 144 643              | 141 935              |
| A figyelembe vett súlyszámok                              |                                   | 100%                            | 20%                  | 20%                  | 20%                  | 20%                  |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ) |                                   | 146 708                         |                      |                      |                      |                      |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke                 |                                   | 5 300 000                       |                      |                      |                      |                      |

azaz ötmillió-háromszázezer forint

#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1404 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok                                    | Méret (m <sup>2</sup> ) | Bérleti díj Ft/hó | Fajtagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, földszint, Baross utca                    | 100                     | 150 000           | 1 500                                      |
| 2. Üzlet, földszint, Lujza utca                     | 40                      | 65 000            | 1 625                                      |
| 3. Üzlet, földszint, Horváth Mihály tér             | 30                      | 50 000            | 1 667                                      |
| 4. Üzlet, földszint, Illés utca                     | 50                      | 80 000            | 1 600                                      |
| 5. Üzlet, földszint, Baross utca                    | 18                      | 25 000            | 1 389                                      |
| Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó             |                         |                   | 1 560                                      |
| Kínálati árak miatti korrekció                      | -10%                    |                   |  |
| Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó         |                         |                   | 1 404                                      |
| <b>Megnevezés</b>                                   |                         |                   | <b>Adatok, értékek</b>                     |
| <b>Bevételek</b>                                    |                         |                   |  |
| A bérletileg hasznosítható terület                  |                         |                   | 36   |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó                  |                         |                   | 50 544                                     |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év                  |                         |                   | 606 528                                    |
| Tervezhető kihasználtság, %                         |                         |                   | 75%  |
| <b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>                |                         |                   | <b>454 896</b>                             |
| <b>Kiadások, Ft</b>                                 |                         |                   |  |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a |                         |                   | 13 647                                     |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a             |                         |                   | 13 647                                     |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a             |                         |                   | 18 196                                     |
| <b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>          |                         |                   | <b>45 490</b>                              |
| <b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>                      |                         |                   | <b>409 406</b>                             |
| Tőkésítési ráta                                     |                         |                   | 9,5%                                       |
| Tőkésített érték, Ft                                |                         |                   | 4 309 541                                  |
| Befektetési kiadások                                |                         |                   | 0  |
| <b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>              |                         |                   | <b>4 309 541</b>                           |
| <b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>                 |                         |                   | <b>4 300 000</b>                           |

**4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:**

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a megbízó (Kisfalu Kft.) által korábban közölt, és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

|   |                  |  |
|---|------------------|--|
| Teleknagyság (m <sup>2</sup> )  | 452              |  |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen   | 10 000           |  |
| Albetétre jutó eszmei hányad  | 468              |  |
| Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )  | 21               |  |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )   | 80 000           |  |
| <b>A lakáshoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b> | <b>1 700 000</b> | <b>azaz egymillió-hétszázezer forint</b> |

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

|                                       | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft |
|---------------------------------------|---|--|
| Súlyozás                              | 70%   | 30%  |
|                                       | 5 300 000   | 4 300 000                                  |
| <b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b> | <b>5 000 000</b>                                    |  |

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Vay Ádám utca 3. fszt. 3. szám alatti, 34766/A/3 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci értékét kerekítve:**

**5.000.000 Ft-ban,  
azaz  
Ötmillió forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2012. július 2.

\_\_\_\_\_  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 52343902

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

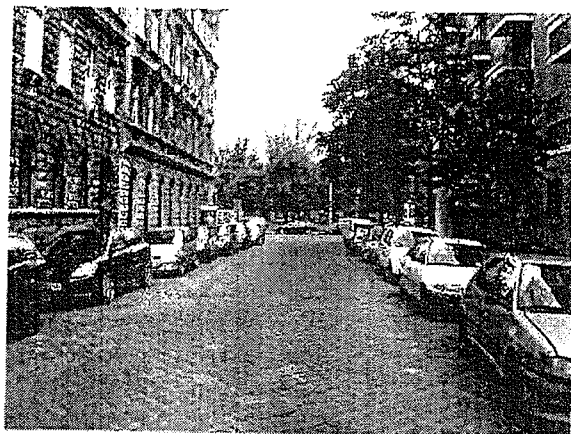
Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

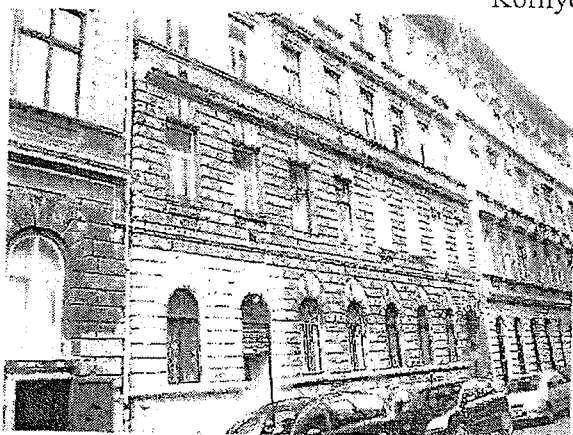
Az értékelés időpontja 2012. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Budapest VIII. kerület, Vay Ádám utca 3. fszt. 3. Hrsz.: 34766/A/3



Környezet, utca



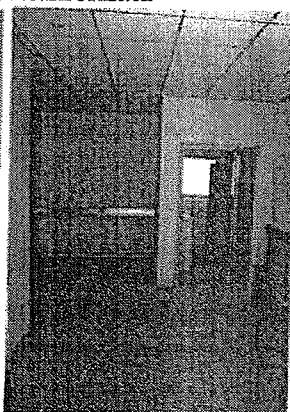
Épület utcai homlokzata



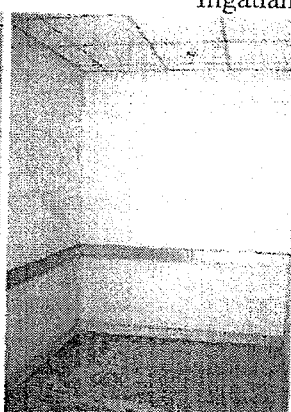
Ingatlan bejárata



Műhely



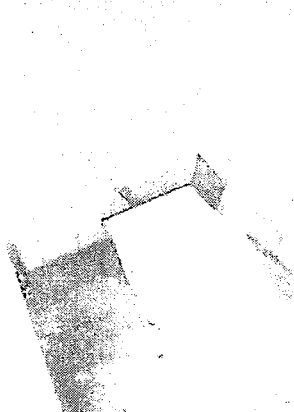
Műhely



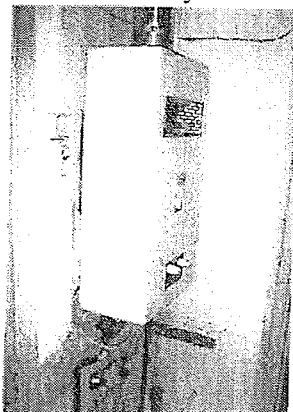
Műhely



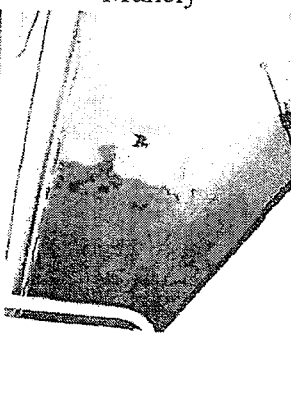
Teakonyha, gázóra



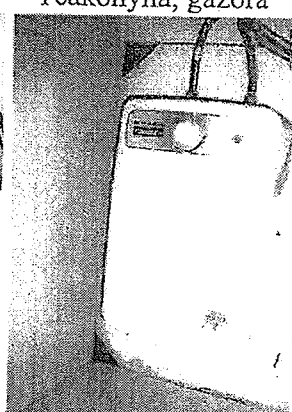
WC



Gázcirkó kazán



Álmennyezet feletti  
rész



Elektromos  
vízmelegítő

2012. június 28.